

Wissen schafft Zukunft.

Einzelhandelskonzept Schwelm

Aktualisierung und
Fortschreibung

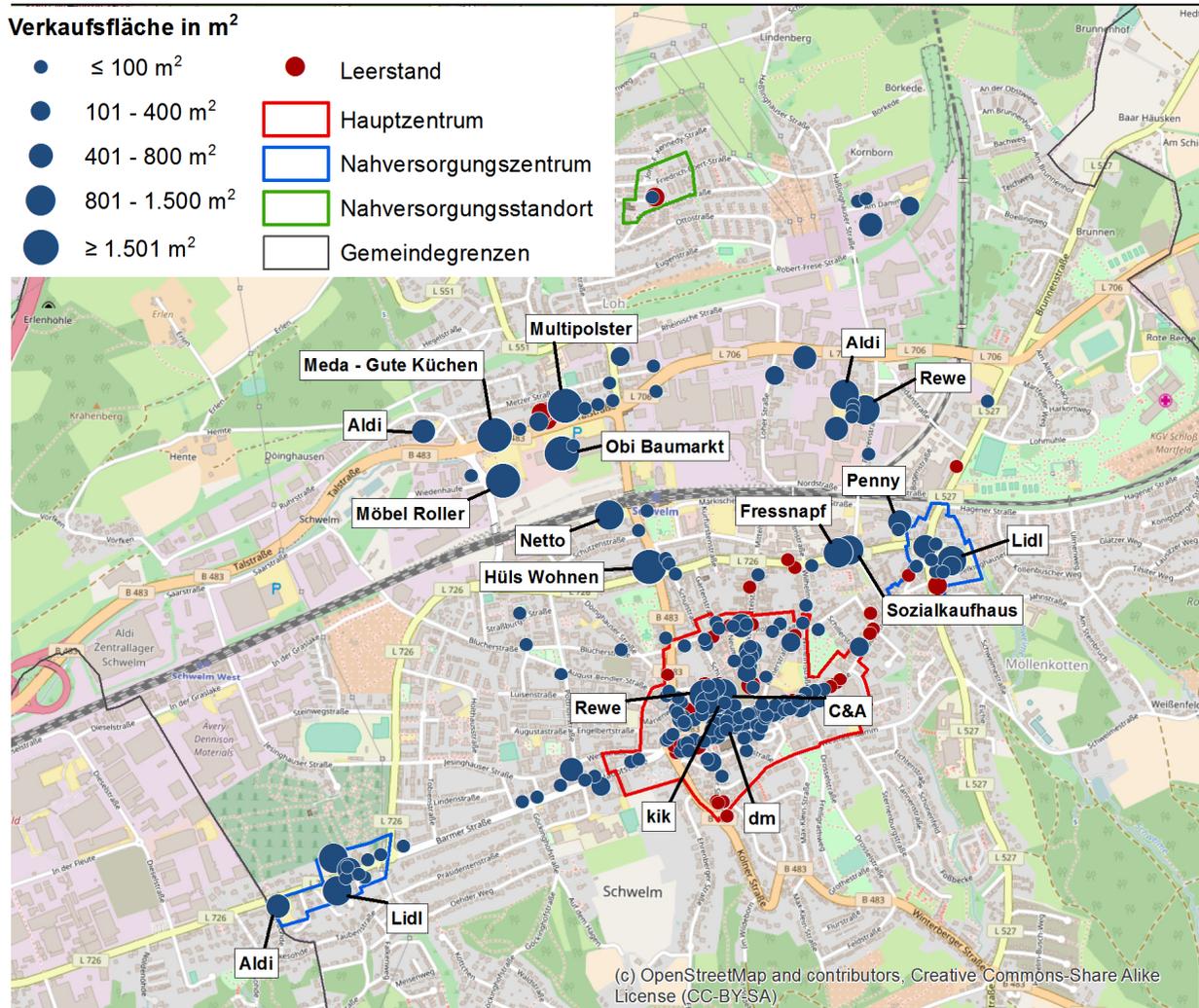
Hauptausschuss
22.06.2017

Jörg Lehnerdt/ Claus Freuen
BBE-Handelsberatung GmbH
Leiter Niederlassung Köln/ Senior Consultant

Einzelhandelssituation in Schwelm

Verkaufsfläche in m²

- ≤ 100 m²
 - 101 - 400 m²
 - 401 - 800 m²
 - 801 - 1.500 m²
 - ≥ 1.501 m²
- Leerstand
 - Hauptzentrum
 - Nahversorgungszentrum
 - Nahversorgungsstandort
 - Gemeindegrenzen



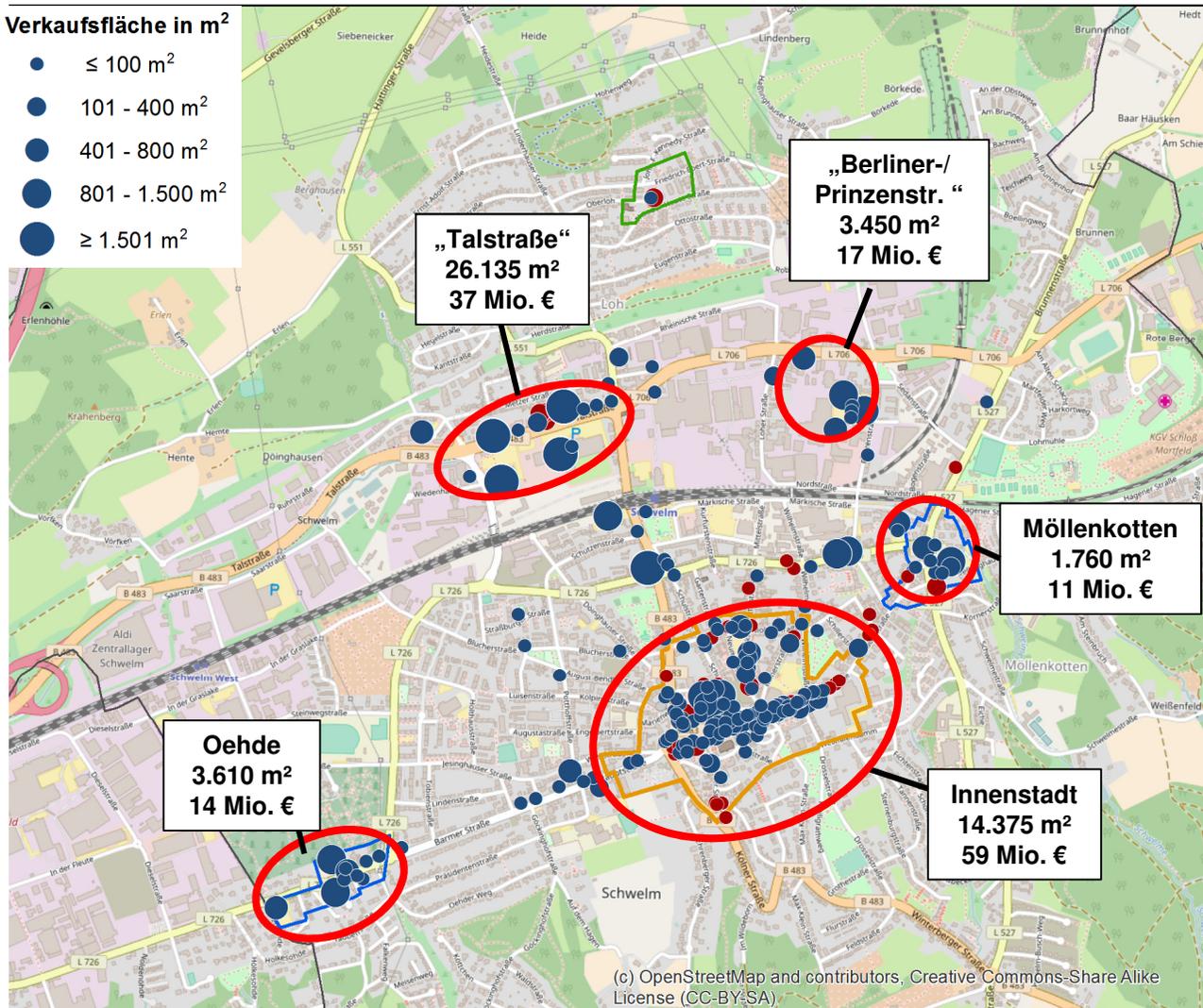
- 200 Betriebe
 - 60.600 m² Verkaufsfläche
 - 172 Mio. € Umsatz
 - 189 Mio. € Kaufkraft
 - 91 % „Zentralität“
- Schwerpunkt ist weiterhin die Innenstadt
 - an der Talstraße / B 483 mehrere große, nicht zentrenrelevante Fachmärkte (Möbel / Küchen/ Baumarkt)
 - Nahversorgung
 - Innenstadt (REWE)
 - Oehde (Aldi/Lidl)
 - Möllenkotten (Penny/Lidl)
 - Prinzenstraße (REWE/Aldi)



Angebotsschwerpunkte nach Fläche / Umsatz

Verkaufsfläche in m²

- ≤ 100 m²
- 101 - 400 m²
- 401 - 800 m²
- 801 - 1.500 m²
- ≥ 1.501 m²



Bewertung der Potenziale

■ Lebensmittel

- bei 71 Mio. € Kaufkraft nur 57 Mio. € Umsatz
- Kaufkraftabfluss von 14 Mio. € vor allem zu SB-Warenhäusern knapp hinter der Stadtgrenze (Marktkauf Ennepetal und real Wuppertal)
- kein „Nachholbedarf“ bei Supermärkten / Discountern, aber
- einige Anbieter in nicht (mehr) zukunftsfähiger Größe

■ Drogerie

- nur ein (kleiner) Drogeriemarkt in der Innenstadt, ansonsten Randsortimente
- Potenzial für (mindestens) einen ausreichend großen Anbieter (rd. 600-800 m²)
- Optionen: dm-Verlagerung/-Erweiterung, Ansiedlung Rossmann

■ Bekleidung / Schuhe

- guter Besatz an kleineren Anbietern und preisoffensiven Fachmärkten
- Marktchancen für Filialisten im mittleren Segment
- stärkerer Wettbewerb durch Online-Handel und FOC-Planungen (Remscheid, Wuppertal)

■ Elektro / Sport

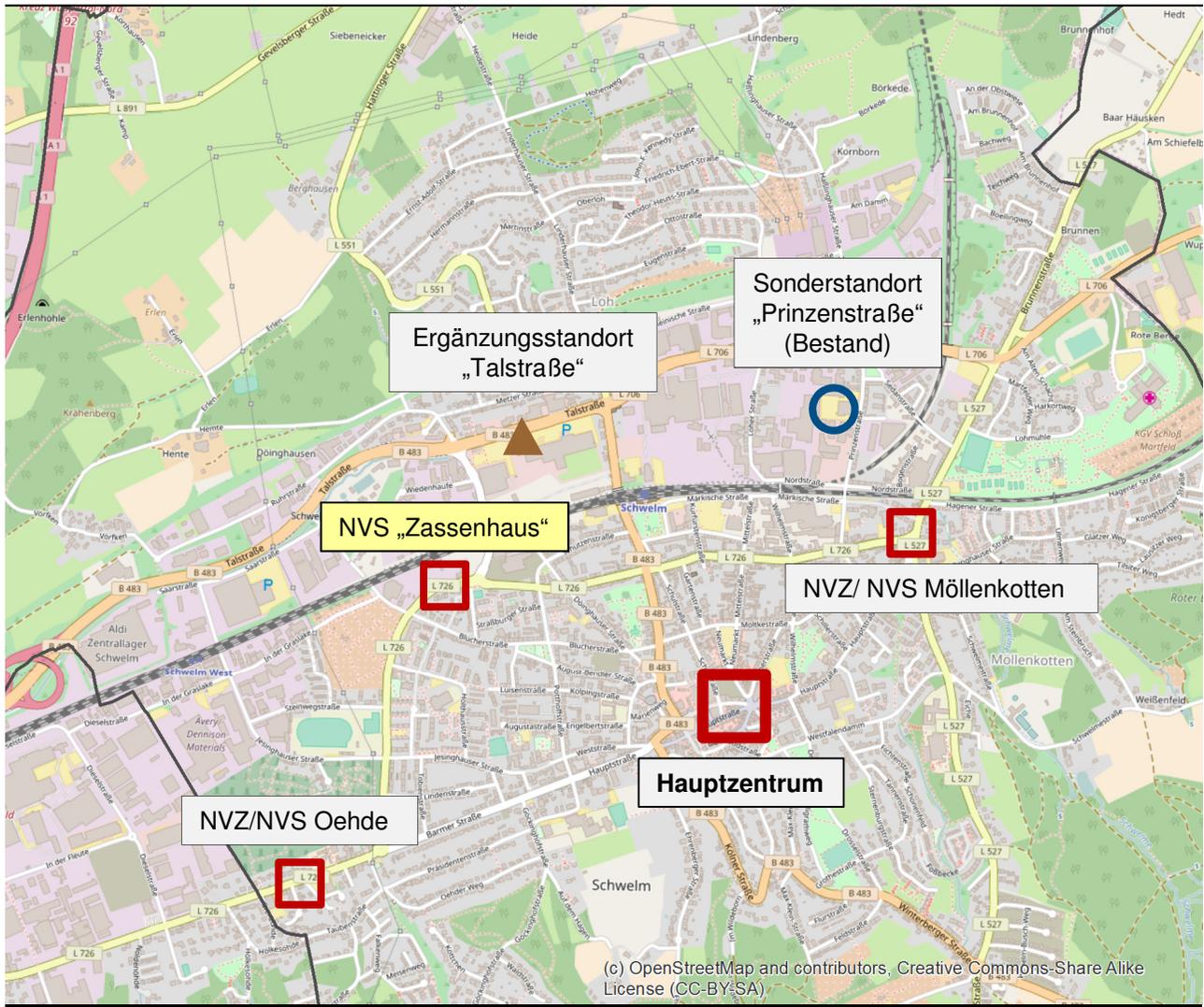
- zwar relativ hohe Abflüsse, aber kaum „Ansiedlungspotenzial“
- Grund ist hohe Wettbewerbsdichte in der Umgebung (Wuppertal, Ennepetal, Gevelsberg)

■ Möbel / Küchen / Baumarkt

- Kaufkraftzuflüsse durch Standort Talstraße (u.a. Obi, Roller, Meda, Multipolster)
- stärkerer Wettbewerb durch Möbelstandorte (IKEA, Mömax, Ostermann, Hardeck)



Vorschlag Standortkonzept neu (BBE 2017)

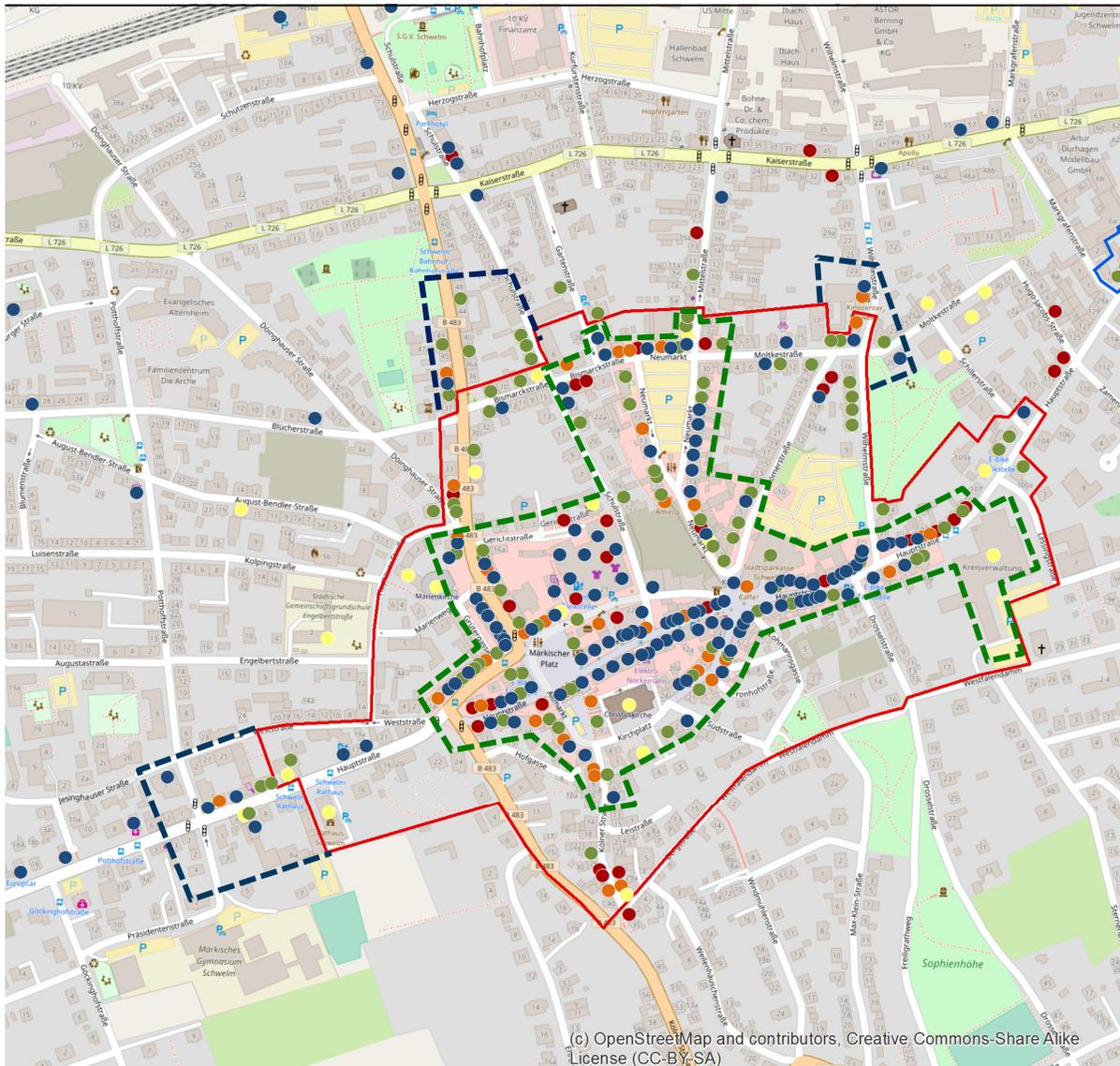


(c) OpenStreetMap and contributors, Creative Commons-Share Alike License (CC-BY-SA)

- weitgehende Bestätigung des bisherigen Standortkonzeptes (Stadt+Handel 2012)
 - Hauptzentrum (Innenstadt)
 - Nahversorgungszentren „Oehde“, „Möllenkotten“
 - Sonderstandort „Talstraße“
- Änderungsvorschläge
 - Sonderstandort (Bestand) „Prinsenstraße“
 - Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“
 - kein Nahversorgungsstandort „Loh“ mehr (nicht tragfähig)

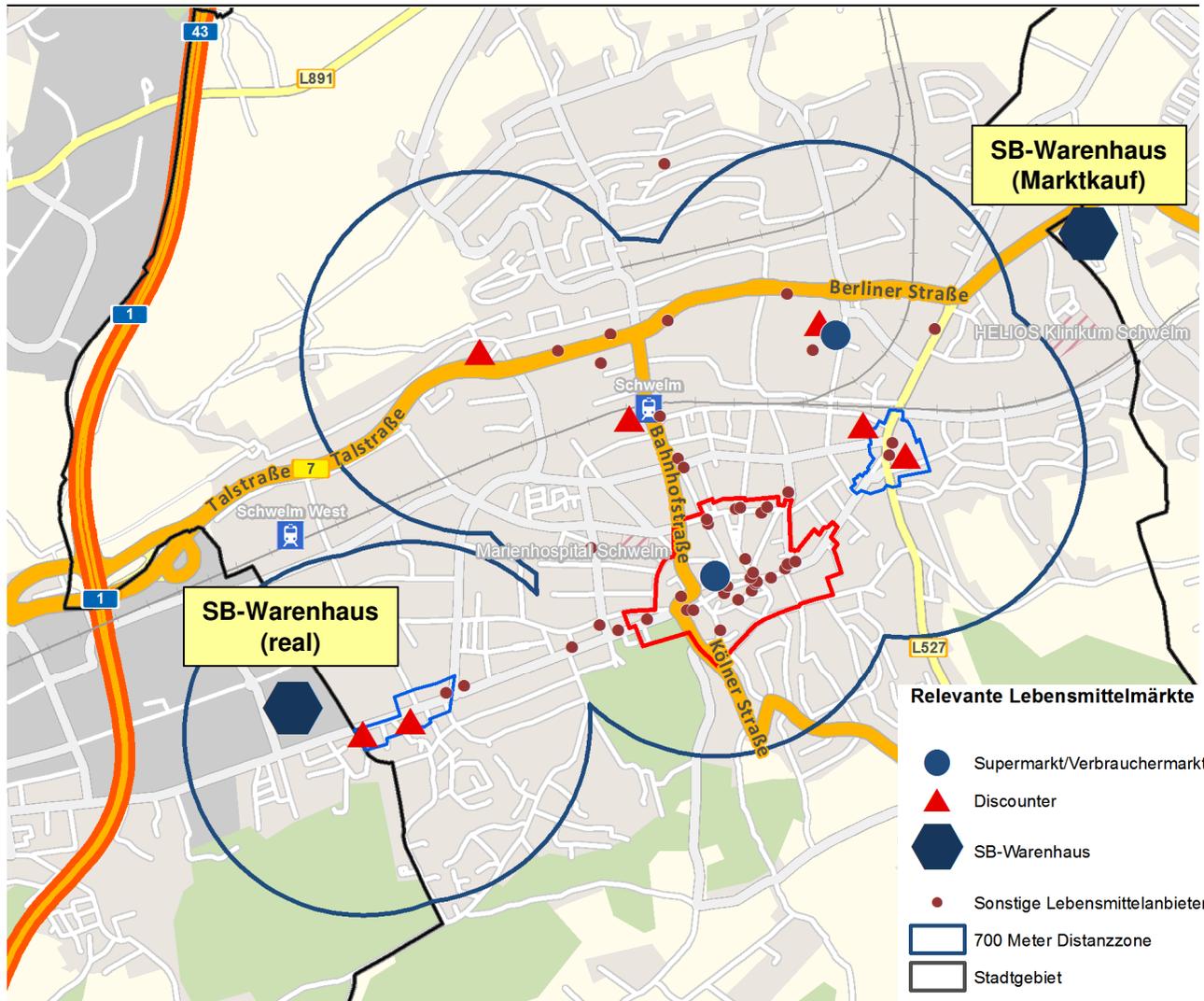
- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum/ Nahversorgungsstandort
- Ergänzungsstandort
- Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
- Sonderstandort (Bestand)

Räumliche Abgrenzung Innenstadt (Hauptzentrum)



- **Vorschlag:**
Engere Abgrenzung entlang der vorhandenen Besitzstrukturen
- **Fokus auf dem funktionalen Kern**
 - Schwelm-Center
 - Fußgängerzone
 - Rathaus/Brauereigelände
- **Marktzutrittschancen für größere und großflächige Anbieter objektiv vorhanden**
- **Keine Gefahr einer Schwächung durch „Abwandern“ in die Randbereiche**
- **Kleinteiliger Einzelhandel außerhalb weiterhin möglich**

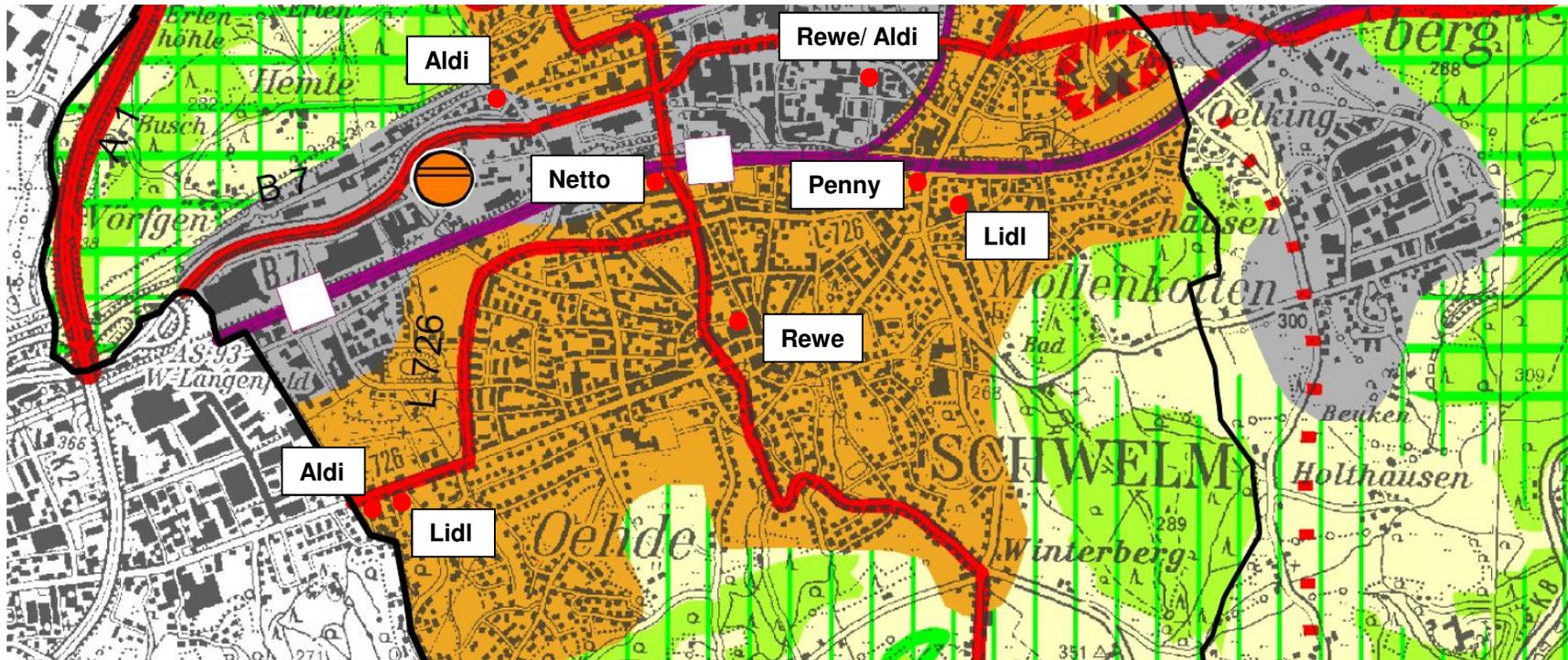
Nahversorgungssituation in Schwelm



- Kernstadt ist flächendeckend versorgt
- Abdeckungsdefizite im Norden / Süden nicht über tragfähige Betreiber zu beheben
- Sondersituation: SB-Warenhäuser jenseits der Stadtgrenze verzerren die „Zentralität“
- Folge: trotz Kaufkraftabfluss kein „Verkaufsflächenbedarf“
- jedoch einige Anbieter mit relativ geringer Fläche und ungünstiger Struktur

Landesentwicklungsplan gibt Rahmen für Nahversorgung vor

- Nahversorgungsstandorte Prinzenstraße (Rewe/ Aldi) und Metzger Straße (Aldi) liegen in einem Gewerblich Industriellen Bereich (GIB), daher stehen einer Weiterentwicklung die Ziele der Landesplanung entgegen.
- Alle sonstigen Lebensmittelmärkte befinden sich in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), verfügen aber am jeweiligen Standort über keine bzw. nur stark eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten.



Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

■ Supermarkt („Vollsortimenter“) in der Innenstadt

- wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtzentrum sichern
- wichtigster Frequenzbringer für Schwelm-Center und kleinteilige Fußgängerzone
- marktfähige Dimensionierung und gute Erreichbarkeit erforderlich

■ Drogeriemarkt in der Innenstadt

- Verlagerung / Erweiterung dm-Markt und/oder zusätzlicher Anbieter (Rossmann)
- Verkaufsfläche mind. 600 m²
- Standort Brauereigelände oder Schwelm-Center

■ Prinzenstraße / Berliner Straße

- formal nur „Bestandsschutz“ möglich (GIB), daher (restriktiv) überplanen
- allerdings: vorher Genehmigungsfähigkeit von (verträglichen) Vorhaben – etwa Neubau Discounter, Modernisierung / Erweiterung Supermarkt nach § 34 BauGB möglich, wenn Bebauungsplan erfolgreich angegriffen wird

■ Zassenhaus-Gelände

- Option für 1-2 Discounter in marktfähiger Dimension
- Verlagerung bestehender Anbieter (z.B. Lidl, Aldi) kann verträglich erfolgen
- aber: kein Supermarkt, kein Drogeriemarkt innenstadtverträglich realisierbar

■ Talstraße

- keine Ansiedlung / Erweiterung von Lebensmittelmärkten



Kontakt

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Ansprechpartner: Claus Freuen/ Jörg Lehnerdt
Telefon: 0221-78941-160
E-Mail: freuen@bbe.de / lehnerdt@bbe.de
Internet: www.bbe.de